

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

- 3804** *Resolución de 17 de febrero de 2026, de la Secretaría General de Consumo y Juego, por la que se publica el Acuerdo por el que se autoriza la aplicación del artículo 20 ter del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, a servicios esenciales de hospedaje en los territorios afectados por los desalojos provocados por la borrasca Leonardo.*

El Consejo de Ministros en su reunión del día 17 de febrero de 2026, ha adoptado un Acuerdo por el que se autoriza la aplicación del artículo 20 ter del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, a servicios esenciales de hospedaje en los territorios afectados por los desalojos provocados por la borrasca Leonardo.

A los efectos de dar publicidad al mencionado Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 2026,

Esta Secretaría General de Consumo y Juego ha resuelto disponer la publicación del mismo en el «Boletín Oficial del Estado» como anexo a la presente resolución.

Madrid, 17 de febrero de 2026.—El Secretario General de Consumo y Juego, Andrés Barragán Urbiola.

ANEXO

Acuerdo de Consejo de Ministros por el que se autoriza la aplicación del artículo 20 ter del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, a servicios esenciales de hospedaje en los territorios afectados por los desalojos provocados por la borrasca Leonardo

El Real Decreto-ley 4/2026, de 10 de febrero, por el que se garantiza la accesibilidad equitativa a bienes y servicios en situaciones de emergencia, introduce el artículo 20 ter en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, permitiendo, por medio de Acuerdo de Consejo de Ministros, limitar incrementos de precios en contextos de urgencia, riesgo o necesidad derivados de accidentes, emergencias técnicas u otras circunstancias sobrevenidas que alteren excepcionalmente la oferta y demanda.

Durante el mes de febrero de 2026 han acaecido situaciones de emergencia que han supuesto una alteración de las condiciones habituales de oferta y demanda en determinados sectores que resultan esenciales para garantizar los derechos de la ciudadanía.

En particular, los desalojos preventivos completos en Grazalema (Cádiz), así como en otras localidades afectadas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, decretados desde el 4 de febrero de 2026 por riesgo de hidrosoterramiento debido a la saturación de acuíferos tras la borrasca Leonardo (acumulados de hasta 700 l/m² en 48 horas), han elevado la demanda de servicios de hospedaje, entre otro tipo de servicios.

La oferta local de alojamientos se ve saturada –con ocupación al 100 % en Ronda– y restringida por accesos limitados y cancelaciones de actividades turísticas, generando un desequilibrio estructural respecto de la situación habitual de oferta y demanda en el sector de servicios de hospedaje.

Como consecuencia de lo anterior, en línea con el mandato de protección a las personas consumidoras en emergencias sobrevenidas, procede declarar la aplicación del artículo 20 ter del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias a determinados servicios prestados en las zonas afectadas, como medida imprescindible para mitigar la vulnerabilidad de las personas damnificadas, evitando la potencial explotación de la urgencia.

No obstante, y como recoge el propio Real Decreto-ley 4/2026, de 10 de febrero, estas medidas no deben limitar la puesta en el mercado de nuevos servicios de hospedaje por parte de los operadores económicos, que puedan mitigar la alteración de oferta y demanda derivada de la situación de emergencia. Además, el aumento de precio del servicio de hospedaje al consumidor final, fuera de los límites fijados en este acuerdo, podrá llevarse a cabo cuando venga justificada de forma objetiva por un aumento de los costes.

La adopción de la medida resulta justificada incluso cuando el retorno a las viviendas se produce de forma paulatina, porque la situación de vulnerabilidad de las personas que continúan desplazadas no desaparece de manera inmediata. El proceso de vuelta escalonada reduce gradualmente la demanda, pero no elimina el riesgo de que una parte del mercado –especialmente en zonas con oferta limitada de hospedaje– pueda incrementar precios de manera abrupta y desproporcionada respecto a los niveles previos a la emergencia. En este contexto, la limitación de precios actúa como un mecanismo preventivo frente a conductas oportunistas, asegurando que quienes siguen sin poder regresar a sus domicilios no soporten un sobrecoste injustificado derivado precisamente de su mayor necesidad.

Esta medida se decreta reconociendo igualmente aquella buena praxis observada en el sector del hospedaje, que, de forma conjunta con la acción coordinada de los ayuntamientos afectados, ha permitido garantizar alternativas residenciales para gran parte de los desalojados en condiciones equitativas y razonables. No obstante, la persistencia de un colectivo reducido pero vulnerable, junto con el riesgo de conductas oportunistas en un mercado aún tensionado, justifica la intervención temporal para blindar la accesibilidad en todos los casos.

Asimismo, la experiencia comparada en situaciones de emergencia demuestra que las tensiones en precios pueden incluso intensificarse en fases intermedias y finales, cuando la oferta se readapta lentamente y la demanda se concentra en un colectivo más reducido pero cautivo, con escasa capacidad de elección real y contratos de corta duración fácilmente revisables. Mantener la medida hasta el próximo 25 de febrero, más allá del pico de la crisis, garantiza una transición ordenada hacia la normalidad, preserva la confianza en los mercados de hospedaje y refuerza el mandato de protección de los consumidores en situaciones de emergencia.

En cuanto a la proporcionalidad de la medida, la misma se limita a aquellos municipios en los que actualmente haya más de 10 personas desalojadas y en los que estas representen, al menos, el 0,1% de la población del municipio, pues se pretende intervenir solo donde existe un riesgo real y significativo de distorsión del mercado. Este umbral combina un volumen absoluto mínimo de personas afectadas con un peso relativo apreciable sobre la población, de modo que la limitación de precios se circunscribe a situaciones en las que la concentración de demandantes desplazados puede tensionar de forma relevante la oferta local de hospedaje y generar incentivos claros para incrementos abusivos de precios, evitando al mismo tiempo una aplicación indiscriminada o excesivamente extensa de la medida. En las localidades en las que se aplica la limitación se encuentran todavía afectadas por los desalojos decenas de personas, o cientos de ellas en algunos de los casos.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 20 ter del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, el Consejo de Ministros en su reunión del día 17 de febrero de 2026, acuerda:

Autorizar la aplicación del artículo 20 ter del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios con motivo de la borrasca Leonardo.

1. La limitación temporal de precios prevista en el artículo 20 ter del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aplicará al sector hotelero y de hospedaje (CNAE 55) en los municipios con población desalojada y realojada como consecuencia de la borrasca Leonardo, recogidos en el anexo del presente acuerdo.

2. A los efectos del periodo previsto en el apartado 1 del artículo 20 ter, se tomará como referencia el periodo transcurrido entre el 6 de enero de 2026 y el 4 de febrero de 2026, computándose los treinta días previos a la situación sobrevenida que deriva en la urgencia, riesgo o necesidad, esto es el momento en que comenzaron los desalojos de ciudadanos con motivo de la borrasca Leonardo.

3. La limitación temporal de precios se aplicará a la comercialización y contratación de servicios cuya entrega o prestación se realice entre la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de este acuerdo y el 25 de febrero de 2026.

ANEXO

Municipios con personas desalojadas por la borrasca Leonardo o colindantes

Municipio	Provincia	Comunidad Autónoma
Grazalema.	Cádiz.	Andalucía.
Jerez de la Frontera.	Cádiz.	Andalucía.
Ubrique.	Cádiz.	Andalucía.
Vejer de la Frontera.	Cádiz.	Andalucía.
Montefrío.	Granada.	Andalucía.
Nívar.	Granada.	Andalucía.
Pinos Puente.	Granada.	Andalucía.
Zagra.	Granada.	Andalucía.
Cazorla.	Jaén.	Andalucía.
Santisteban del Puerto.	Jaén.	Andalucía.
Benaolán.	Málaga.	Andalucía.
Ronda.	Málaga.	Andalucía.
Burguillos del Cerro.	Badajoz.	Extremadura.
Medellín.	Badajoz.	Extremadura.